

# Immobilienangebot

Ehemalige Tagesklinik im Leerstand



# 1. Grundstücksbeschreibung

## 1.1 Lage

Das Grundstück Bocholter Str. 5 (Flurstück 275) liegt in der Stadt Borken am westlichen Rand des Ortszentrums in einem Mischgebiet.

Ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Gesamtschule sind in ca. 1 km zu erreichen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind unmittelbar benachbart.

Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft. Der Bahnhof Borken ist ca. 1,5 km entfernt.

Borken ist über die A 31 mit weiteren Autobahnen verbunden. Das Ruhrgebiet und die Niederlande sind schnell zu erreichen.

Das Grundstück liegt in zentraler Lage.

Ort: Die Stadt Borken hat ca. 42.578 Einwohner und ist Kreisstadt

Sie verfügt über folgende Verkehrsanbindungen:

Bundesautobahn A 31: Emden – Bottrop

Bundesstraße B67: Goch – Bocholt – Borken – Dülmen

Bundesstraße B70: Neermoor (Ostfriesland) – Papenburg – Meppen – A 31 Anschlussstelle Heek

Bahn: Bahnanschluss Borken

Weitere Entfernungen ca.: Borken Stadtmitte – 0,4 km / Münster - 62 km / Bocholt – 20 km / Dülmen – 32 km

Die Stadt Borken hat mehrere Industriegebiete mit einem breit gefächerten Angebot an Industrieunternehmen.

Die Stadt verfügt über Kindergärten, Grund-, Haupt-, Realschulen, Gymnasien, Gesamtschulen, Sportanlagen und einem Freizeitbad.

## 1.2 Grundstücksqualität

### Das Flurstück 275 auf dem sich das Grundstück befindet:

- Ist mit einem Wohngebäude bebaut, das später zu einer Tagesklinik umgebaut wurde
- Ist **1.261 m²** groß
- Hat eine Zufahrt zur Bocholter Straße
- Das Grundstück ist als Bauland ausgewiesen
- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. BO 24a „Blutenwall“  
Es gelten folgende Auflagen: MI, II  
GRZ 0,6  
GFZ 1,2  
o offene Bauweise Drenpel Höhe bis 0,3 m
- Es sind keine Altlasten bekannt
- Eine Eintragung im Baulastenverzeichnis ist nicht vorhanden
- Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz

### Erschließungszustand:

Die Bocholter Straße ist eine Gemeindestraße. Sie ist asphaltiert und besitzt beidseitig einen Bürgersteig, Radweg, Parkbuchten und Baumpflanzungen.

Das Gebäude hat einen Strom-, Gas-, Wasser-, Mischwasser- und Telefonanschluss.

Die Erschließungskosten sind bezahlt.

## 2. Gebäudebeschreibung

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine ehemalige, große Villa, die in der Vergangenheit als Tagesklinik genutzt wurde.

### Baujahr:

1972: Neubau eines Wohnhauses mit Garage

1998: Ausbau des Dachgeschosses

2008: Umbau zur Tagesklinik

Das **Hauptgebäude** ist 2-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und vollständig unterkellert.

Der westliche Anbau ist 1-geschossig mit Flachdach und im Bereich des ehemaligen Schwimmbeckens unterkellert.

Der östliche Anbau ist 1-geschossig mit Flachdach und im Bereich der ehemaligen Anbaugröße unterkellert.

Der Anbau wurde 2008 erweitert.

**Heizung:** Gas-Brennwerttherme (Viessmann Vitodens 300), Plattenheizkörper oder Rippenheizkörper mit Thermostatventil, teilweise Fußbodenheizung

**Fenster:** Alufenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster

Das **Nebengebäude** (Garage) ist 1-geschossig mit Flachdach und nicht unterkellert.

Folgende **Außenanlagen** sind vorhanden:

- Anschlüsse an das Strom-, Gas-, Wasser-, Mischwasser- und Telefonnetz
- Zufahrt zur Garage und zum östlichen Anbau, Vorgarten, Garten
- Einfriedung
- Gartenhaus

## 3. Flächenberechnung

### 3.1 Bebaute Fläche

|             |                                                                                       |                    |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Tagesklinik | $14,86 \times 11,13 + 5,06 \times 6,90$<br>$+ 6,20 \times 16,10 + 7,57 \times 5,92 =$ | 345,40 qm<br>===== |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

|        |                      |                   |
|--------|----------------------|-------------------|
| Garage | $3,40 \times 5,99 =$ | 20,40 qm<br>===== |
|--------|----------------------|-------------------|

### 3.2 Nutzfläche

#### Kellergeschoss

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Archiv                | 16,98 qm  |
| Materialkeller        | 19,09 qm  |
| Werken / Ergotherapie | 14,16 qm  |
| Durchgang             | 4,59 qm   |
| WC                    | 3,20 qm   |
| Werken                | 12,12 qm  |
| Archiv                | 8,73 qm   |
| Lager                 | 9,09 qm   |
| Flur / Treppenhaus    | 19,98 qm  |
|                       | <hr/>     |
|                       | 107,94 qm |
|                       | =====     |

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Heizung         | 16,62 qm |
| Har./Putzmittel | 8,00 qm  |
| Waschküche      | 15,18 qm |
|                 | <hr/>    |
|                 | 39,80 qm |
|                 | =====    |

### 3. Flächenberechnung

#### Erdgeschoss

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Flur 1             | 10,97 qm         |
| WC                 | 1,67 qm          |
| Diele /Warteraum   | 14,10 qm         |
| Küche              | 12,24 qm         |
| Besprechung        | 17,72 qm         |
| Aufenthaltsraum    | 50,73 qm         |
| Multifunktionsraum | 27,92 qm         |
| Toberaum           | 27,70 qm         |
| Treppenhaus        | 9,53 qm          |
| Umkleide Mädchen   | 7,29 qm          |
| Umkleide Jungen    | 8,54 qm          |
| Abstellraum 1      | 3,63 qm          |
| Abstellraum 2      | 3,63 qm          |
| Materialraum       | 6,88 qm          |
| Flur 2             | 4,81 qm          |
| Du/WC Mädchen      | 7,70 qm          |
| Du/WC Jungen       | 7,70 qm          |
| Sportbereich       | 60,96 qm         |
|                    | <u>283,72 qm</u> |
|                    | =====            |

#### Obergeschoss

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Personal 1         | 15,27 qm         |
| Büro 3             | 13,53 qm         |
| Büro 2             | 15,88 qm         |
| Büro 1             | 25,69 qm         |
| Schulraum          | 15,18 qm         |
| Besprechung        | 10,17 qm         |
| WC                 | 2,49 qm          |
| Bad                | 6,22 qm          |
| Personal2          | 12,25 qm         |
| Flur / Treppenhaus | 20,35 qm         |
|                    | <u>137,03 qm</u> |
|                    | =====            |

### 3. Flächenberechnung

#### Dachgeschoss

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Arbeitszimmer 1 | 15,52 qm |
| Arbeitszimmer 2 | 29,15 qm |
| Arbeitszimmer   | 15,46 qm |
| 3 Abstellraum   | 2,98 qm  |
| Flur            | 13,86 qm |
|                 | <hr/>    |
|                 | 76,97 qm |
|                 | =====    |

#### Gesamt

|              |           |
|--------------|-----------|
| Erdgeschoss  | 315,25 qm |
| Obergeschoss | 267,66 qm |
|              | <hr/>     |
|              | 582,91 qm |
|              | =====     |

#### **3.3 Bruttogrundfläche**

|             |                                              |           |
|-------------|----------------------------------------------|-----------|
| Tagesklinik | $14,865 \times 11,245 + 3,86 \times 4,515 =$ | 184,58 qm |
|             | $14,86 \times 11,13 + 5,06 \times 6,90$      |           |
|             | $+ 6,20 \times 16,10 + 7,57 \times 5,92 =$   | 345,40 qm |
|             | $14,86 \times 11,13 =$                       | 165,40 qm |
|             | $14,86 \times 11,13 =$                       | 165,40 qm |
|             | <hr/>                                        |           |
|             |                                              | 860,78 qm |
|             |                                              | =====     |

## 4. Kaufpreis

Das Mindestgebot für das Objekt wurden auf den folgenden Betrag festgelegt:

**720.000,00 €**

Es wird um die Abgabe eines Angebotes bis zum 13.04.2023 um 14:00 Uhr gebeten. Alle Kosten für den Erwerb der Immobilie (Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren) übernimmt der Käufer.

## 5. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die im Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der Verkauf erfolgt nach einem offenem Bieterverfahren, provisionsfrei und ohne Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Verkäufer, gegen Gebot. Bei diesem Gebotsverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung im Sinne der VOB/BOL/VOF.

Liegen mehrere Gebote vor, erfolgt eine weitere Bierrunde.

Der LWL- Bau- und Liegenschaftsbetrieb behält sich jedoch die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird und mit welchen Interessenten er in Verhandlungen tritt.

Weiterhin ist der LWL nicht verpflichtet, dem Höchstbietenden oder irgendeinem Bieter das Objekt zu verkaufen.

Eine verbindliche Veräußerungszusage ist von der Zustimmung der parlamentarischen Gremien des LWL zum Verkauf abhängig.

## 6. Allgemeine Informationen- Angebotsabgabe

Kaufinteressenten werden aufgefordert ein schriftliches Angebot, im verschlossenen Briefumschlag mit Bezug auf das folgende Objekt abzugeben:

„Angebot für das Objekt , Bocholter Str. 5 in 46325 Borken“

Bis zum **13.04.2023** um **14:00 Uhr** (Fristablauf, Eingang LWL-BLB) an:

LWL-Bau- und Liegenschaftsbetrieb  
Vergabestelle  
Angebot Bocholter Str. 5 - nicht öffnen!  
Warendorfer Straße 24  
48145 Münster

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

## 11. Besichtigungstermin

Die Besichtigung des Verkaufsobjektes „Bocholter Str. 5“ findet an dem folgendem Termin statt:

**30.03.2023 um 9:00 Uhr**

Bei dem Besichtigungstermin handelt es sich um eine öffentliche Sammelbesichtigung.

Eine Anmeldung ist im Vorfeld bei Frau Laura Varelmann oder Herrn Udo Wiegmann durchzuführen.

Das Betreten des Objektes ist auf eigene Gefahr.

Herrn Udo Wiegmann

LWL-BLB

0251 591-4670

udo.wiegmann@lwl.org

Frau Laura Varelmann

LWL-BLB

0251 591-6236

laura.varelmann@lwl.org

Für die Richtigkeit der Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

# Auszug Liegenschaftskataster

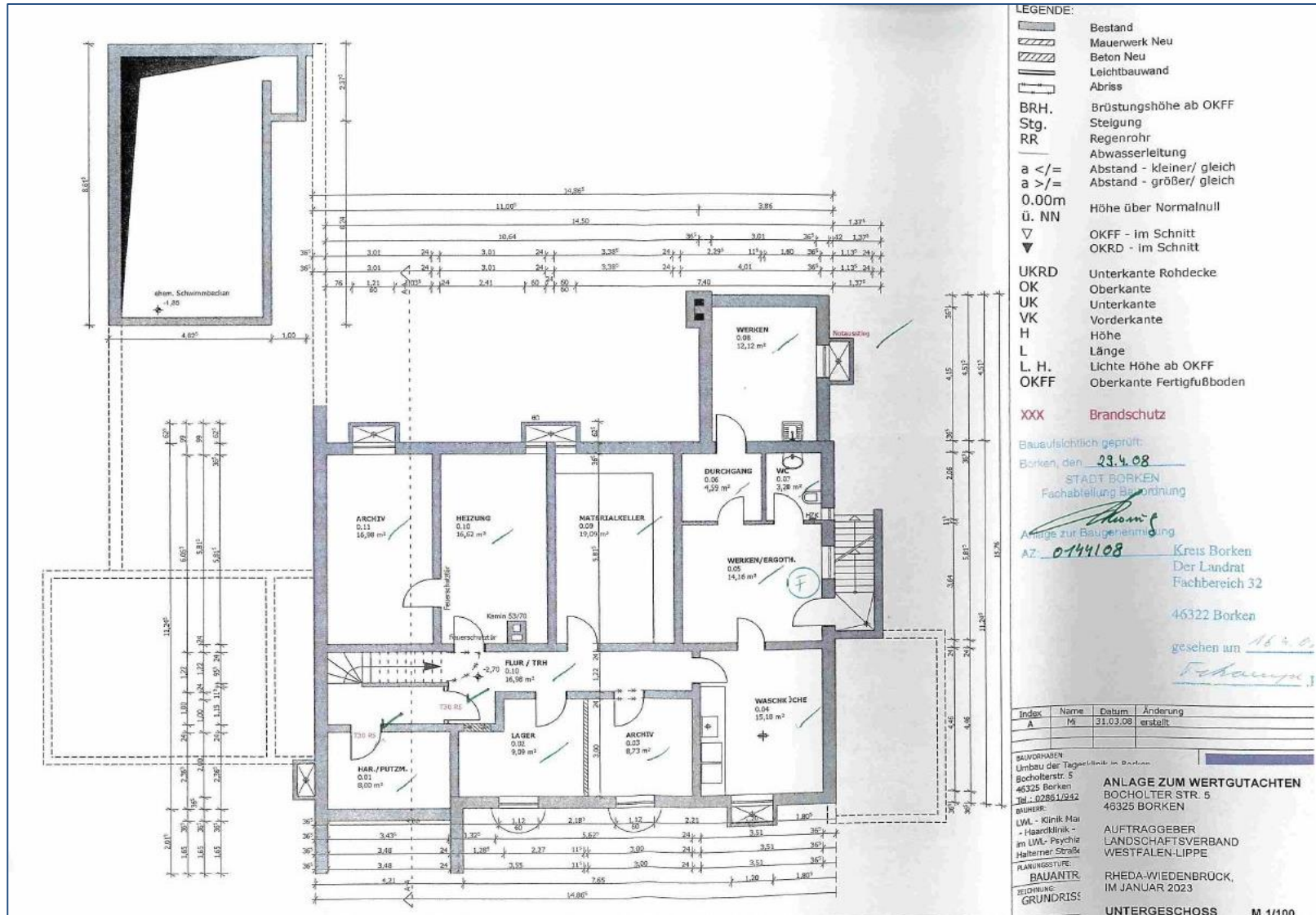


## 13

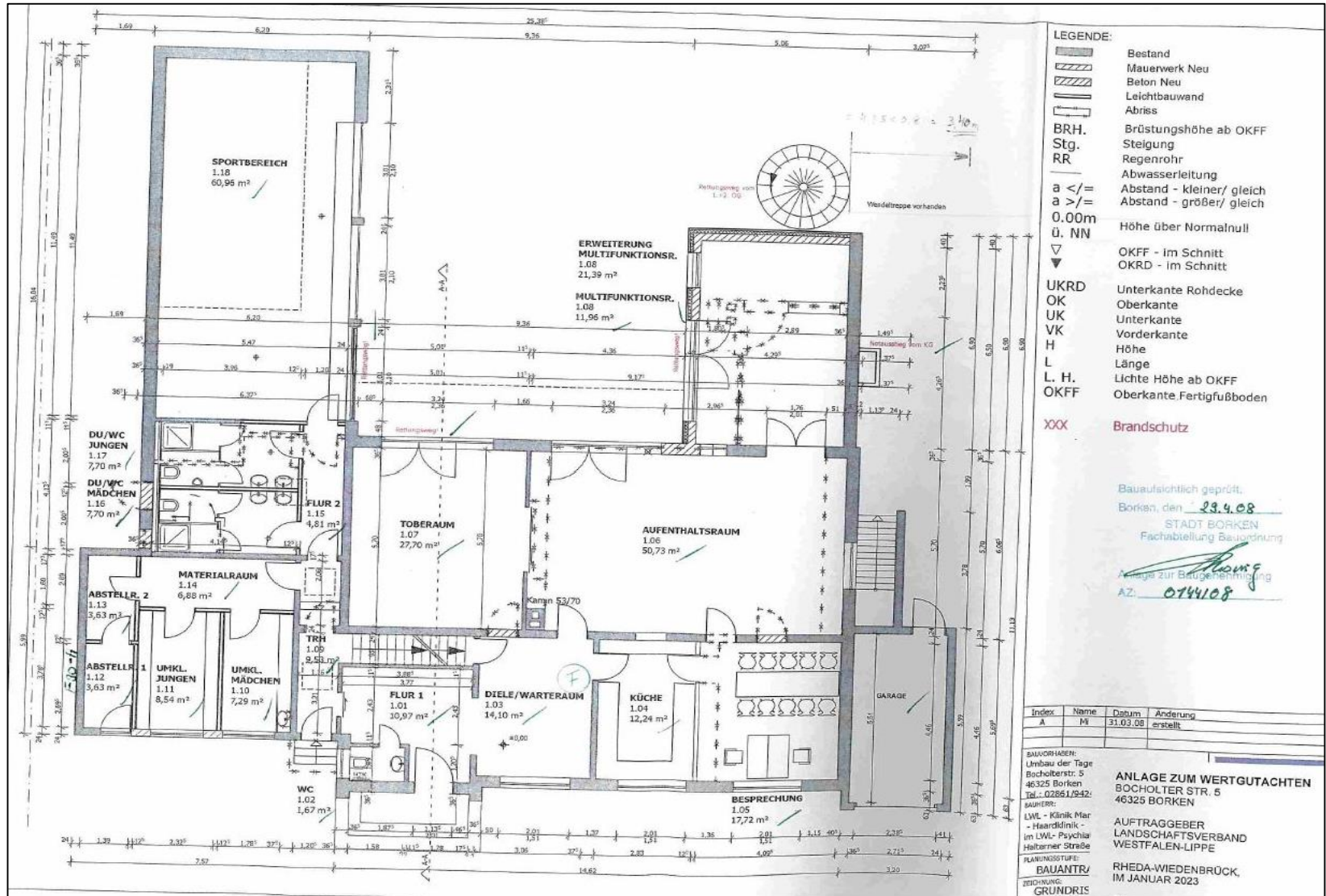
27.02.2023 | Borken, Bochholter Str. 5



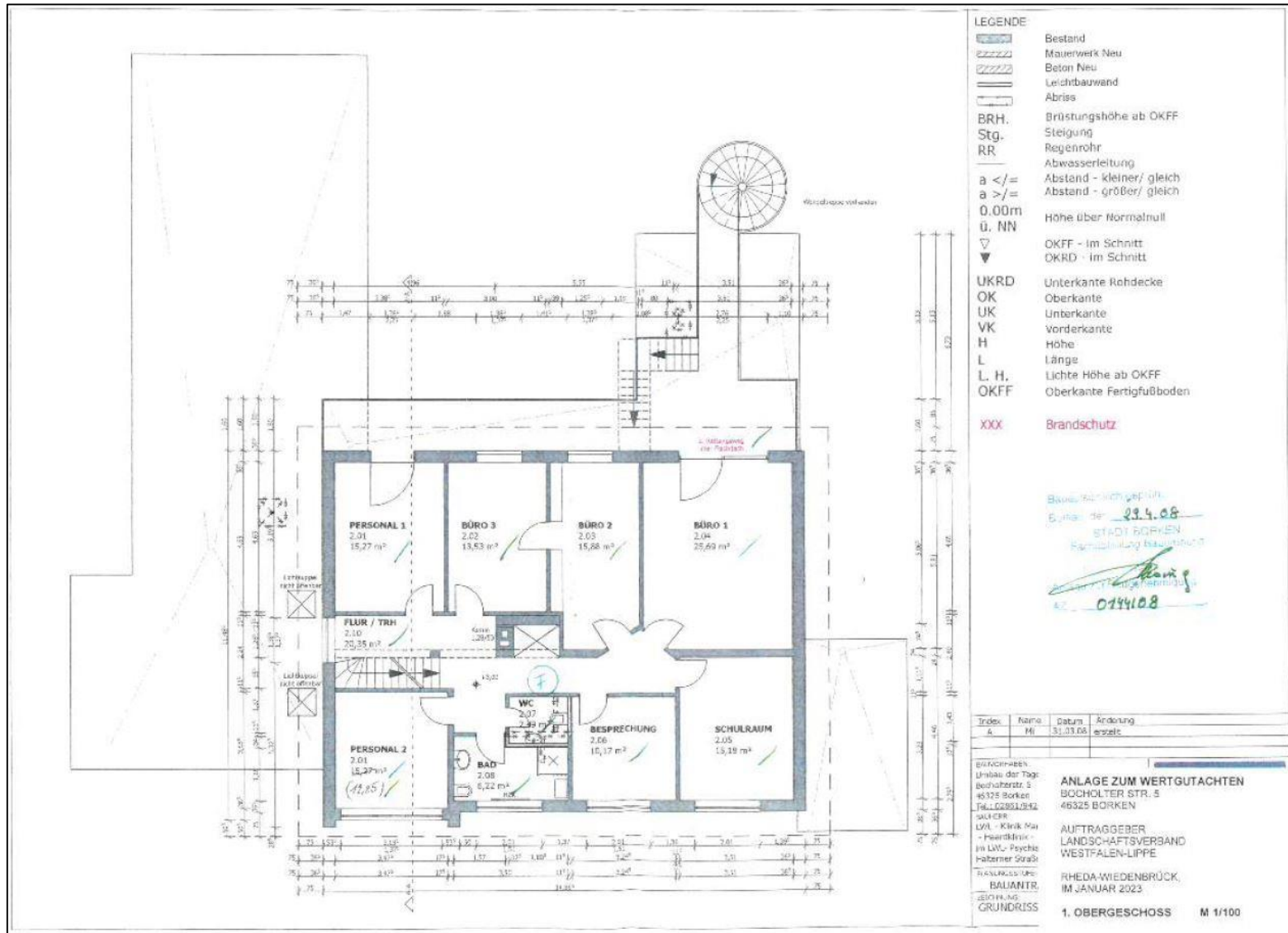
# Grundriss – Untergeschoss



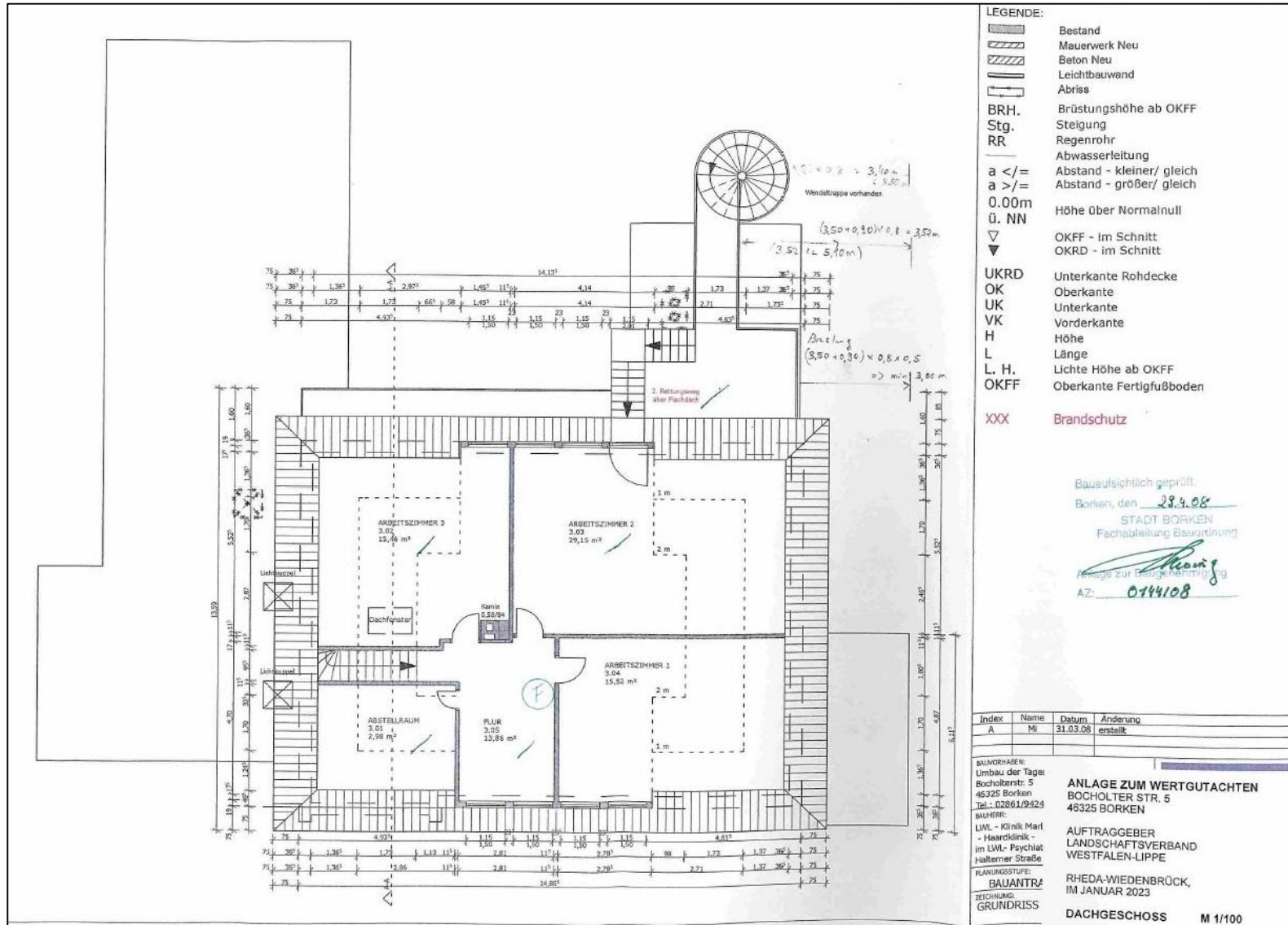
# Grundriss – Erdgeschoss



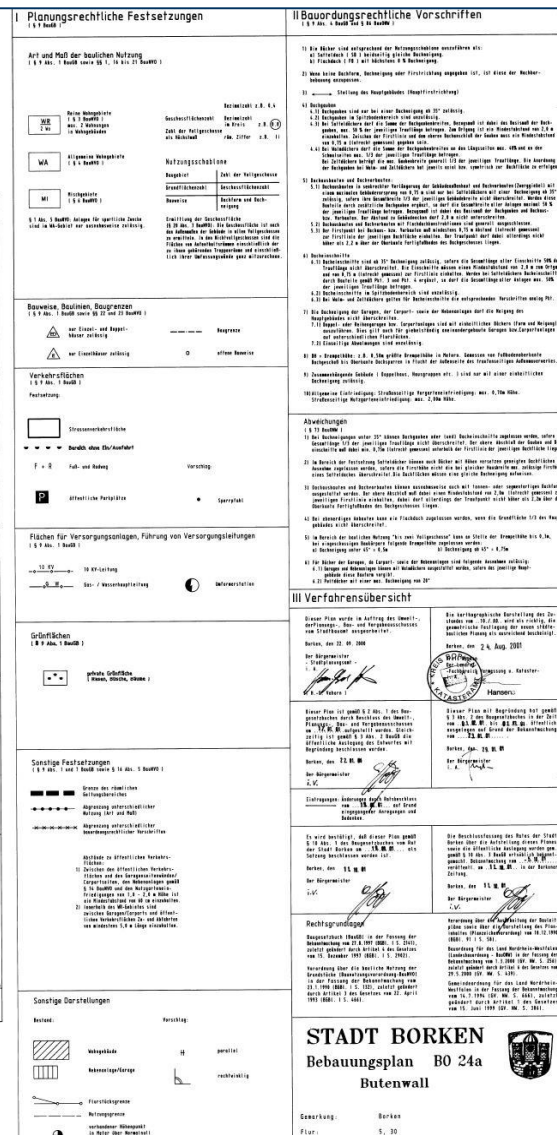
# Grundriss – Obergeschoss



# Grundriss - Dachgeschoss



Detailansicht des Bplans: [Hier klicken](#)



# Bilder des Objekts

Südansicht



Innenhof



Südansicht  
Innenhof



Ostansicht  
Innenhof



**Landschaftsverband  
Westfalen-Lippe (LWL)  
Bau-und Liegenschaftsbetrieb  
Liegenschaften**

Freiherr-vom-Stein-Platz 1

48147 Münster

Tel.: 0251 591-01

Fax: 0251 591-33 00

[lwl@lwl.org](mailto:lwl@lwl.org)

Besuchen Sie uns im Internet: **[www.lwl.org](http://www.lwl.org)**